

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250004		
Adresse	Mokleiva 4 F				
Postnr.	1450	Sted	NESODDTANGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 4 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if skadeforsikring As	Polise/avtalenr	1140617.1.1		
Selger 1 Fornavn	Mikael Even	Etternavn	Selstad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Tette tør på kommunalt rør i fjor. Spyling av rør for hele bygget i februar 2024.

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Det ble gjort via sameiet.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Via sameiet

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Futura

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt på forsterkinger på terrasegjerde

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

Det var en del tvistesaker mellom utbygger og de første eierne. Men alt utenom rekkverk på terrassen var fikset opp i før jeg kjøpte boligen.

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

Var i tvistesak med utbygger før jeg flyttet inn.

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--





<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mogleiva 4 F, 1450 NESODDTANGEN
-  NESODDEN kommune
-  # gnr. 2, bnr. 906, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 20084-2916

Referansenummer: RM1747

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

### Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i et leilighetsbygg med fin beliggenhet, bygget av bindingsverks konstruksjon med en fasade av liggende malt kledning. Underetasje med carport og bod satt opp av mur konstruksjon.

Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad med varme. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten her mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheter har malte trevinduer med 2-lags glass. Leilighet har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Verandadør går tregt og bør justeres.

Terrasse av impregnerte materialer, rekkverk av tre.18m<sup>2</sup>. Balkong ligger vendt mot sørvest. Rekkverk er noe lavt, krav er 1m.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, flis på bad. Vegger har overflater av malte plater, flis på bad. Himlinger har overflater av malte plater på bad. Overflater er i generelt god stand.

Tregulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er i tillegg luftet underetasje med bod og carport.

Leiligheten har malte glatte innvendige dører, dører i bra stand.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket og mellom dørterskel og list. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er i god stand, kun mindre bruk slitasje.

Kjøkken ventilator montert i overskap med kanal til yttervegg. Ventilator er kombinert kjøkken ventilator og avtrekksvifte for bad og kjøkken

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Kjøkken ventilator montert i overskap med kanal til yttervegg. Ventilator er kombinert kjøkken ventilator og avtrekksvifte for bad og kjøkken. I følge byggeåret var det vanlig med balansert ventilasjon, det kan være flere grunner til at dette ikke er montert, vi anbefaler ytterligere undersøkelser.

Varmtvanns tank på ca. 120 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk.

Tanken mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer. Jeg forutsetter at denne tanken bruker under 2000 watt.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslucker.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

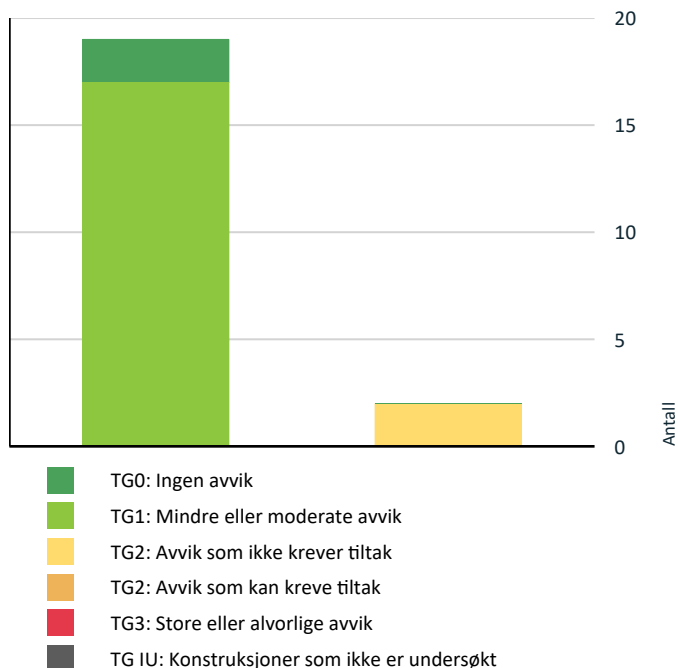
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

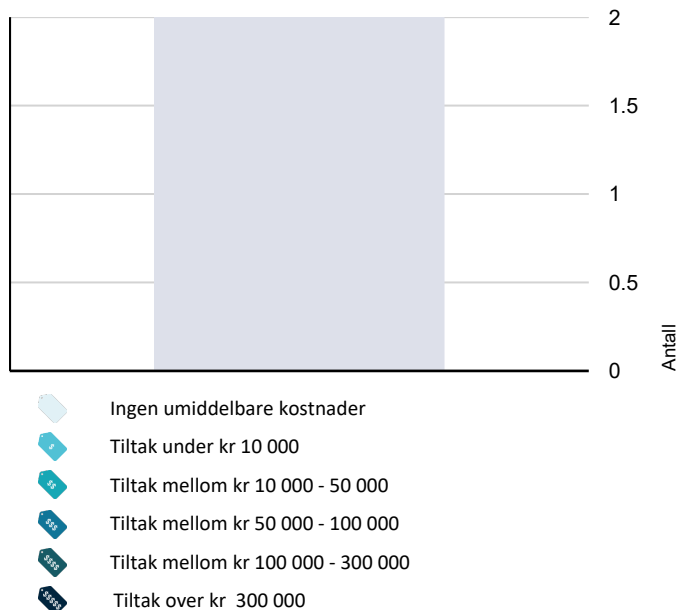
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med automatsikringer. På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2013

### Anvendelse

Benyttes som bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

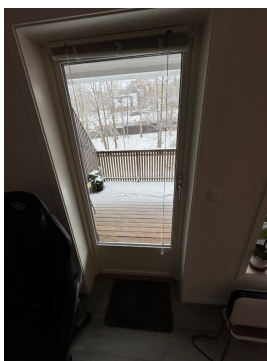
## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Leiligheter har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Leilighet har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Verandadør går tregt og bør justeres.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnerte materialer, rekkverk av tre. 18m<sup>2</sup>. Balkong ligger vendt mot sørvest. Rekkverk er noe lavt, krav er 1m.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.  
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.  
Himlinger har overflater av malte plater på bad.  
Overflater er i generelt god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

### TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er i tillegg luftet underetasje med bod og carport.

### TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte innvendige dører, dører i bra stand.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett. Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket og mellom dørterskel og list. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.



### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme. Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, belegg, banemembran el.



### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

### ETASJE 1 > BAD

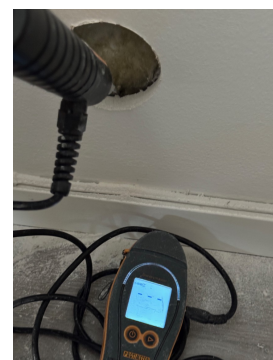
#### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via felles vifte med kjøkken, tilluft under døren.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper. Kjøkkenet er i god stand, kun mindre bruk slitasje.



## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kanal til yttervegg. Ventilator er kombinert kjøkken ventilator og avtrekksvifte for bad og kjøkken



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

### TG 1 Ventilasjon

Kjøkken ventilator montert i overskap med kanal til yttervegg. Ventilator er kombinert kjøkken ventilator og avtrekksvifte for bad og kjøkken. I følge byggeåret var det vanlig med balansert ventilasjon, det kan være flere grunner til at dette ikke er montert, vi anbefaler ytterligere undersøkelser.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 120 liter plassert på vaskerom med avrenning til sluk.

Tanken mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer. Jeg forutsetter at denne tanken bruker under 2000 watt.



### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2013**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.**

## Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har brannalarm og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	55	11		66	18
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>11</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad , Bod/vaskerom, Gang , Soverom , Stue/kjøkken	Bod utvendig	

### Kommentar

Bod utvendig i kjeller/carport på 11m<sup>2</sup> er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.  
Utvendig balkong på 18m<sup>2</sup> er medtatt som TBA  
Innvendig bod på 3m<sup>2</sup> er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i stue:237cm

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	14

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	906		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Mokleiva 4 F

### Hjemmelshaver

Selstad Mikael Even

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært boområder på Granholt, noen minutters gange fra Tangen Sentrum. Området er attraktivt for pendlere, da det er det hyppige båtavganger fra Nesoddtangen brygge innover til Aker Brygge og Lysaker. Det er kort gangavstand til både barneskole, ungdomsskole, barnehager og friareal, samt alle servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Mokleiva i Oksval. Kjør til Mokleiva. Mokleiva 4

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gårds plass, gress og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler	21.01.2025		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM1747>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

**Megleropplysninger på Mogleiva 4 F, 2/906/0/1 i Nesodden kommune, vår ref.: 76250004**

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

**Selger:** Mikael Even Selstad.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

<b>Seksjonseier(e):</b>	
<b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	2/906/1/913482093
Tomten er eid/festet?	eid.
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?	nei
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?	nei
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Storebrand Polisenr.: 2604483
<b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 1.500,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0,- pr. dd.
Fellesutgiftene inkluderer:	vintervedlikehold, forsikring, drift, støyehemmer
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: IA Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	IA
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	nei
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	IA
Er det sikringsfond? JA/NEI Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: IA. Oppsigelsesvilkår:
<b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	-
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	0,-
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: IA Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	IA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	IA
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	IA
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	IA
Felles formue? JA/NEI	Ja

Dersom ja, total formue i kr.?	201.763,- pr 31.12.23
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	
<b>IN-ORDNING</b>	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	JA
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	JA
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	JA
<b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>	
Andeles renteinntekter kr.	
Andeles renteutgifter kr.	
<b>PARKERING OG GARASJE</b>	
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type	carport
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	del av seksjon.
Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	JA
<b>DYREHOLD</b>	
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ja
<b>GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE</b>	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	nei.
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	JA
Er utleie tillatt? JA/NEI	ja.
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	nei
<b>GEBYR</b>	
IA	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	IA.
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER</b>	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

## Velkommen til årsmøte i Sameiget Mogleiva 4

Tid: Måndag 17.juni, 18.00-20.00

Stad: Møterom Agnor, Tangenten

*Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Kvar seksjon har ei stemme, men medlemmer i sameigars husstand er velkomne til å delta på møtet og til å uttale seg. Seksjonseigarar som ikkje kan delta, blir bedne om å melde frå til styret og informere om kven som ev. får fullmakt til å stemme på årsmøtet. Sjå vedlagt skjema.*

### Saksliste

#### 1. Konstituering av møtet

- a. Val av ordstyrar, referent og protokollvitne
  - i. Ordstyrar –
  - ii. Referent –
  - iii. Protokollvitne –
- b. Oppteljing og godkjenning av sameigarar med stemmerett og ev. fullmakter
- c. Godkjenning av innkalling og innmelding av saker til punkt 2e. (eventuelt)

#### 2. Agenda

- a. Gjennomgang årsmelding 2023 (*sjå vedlegg 1.1*)
- b. Gjennomgang rekneskap 2023 og budsjett 2024 (*sjå vedlegg 1.2*)
- c. Val av nytt styre
  - i. Styreleiar –
  - ii. Styremedlem – *Morten Anker-Nilssen*
  - iii. Kasserar – *Marit Øverby*
- d. Saker til drøfting og informasjon
  - i. Dugnader 2024/2025  
*Taket på skjulet er mosegrodd og bør skrapast. Utsikta mot støyskjermen er stusseleg – bør vi investere i busker/plantar der, eller flytte nokre av som står på tomta? Kva andre oppgraderingar av uteområdet er naudsynt eller ønskeleg?*
  - ii. Dekke ved carportane  
*Det hamnar alltid mykje grus på plenen og i grøfta etter snøbrøytinga, og det er kontinuerleg behov for å skrape og luke grusdekket. På årsmøtet i fjor drøfta vi moglegheitene for å anten asfaltere eller legge belegningsstein, men vi var for få til stades for ein fruktbar diskusjon.*
  - iii. Utskifting av toppbord  
*Ola hadde tømrrar på synfaring tidlegare i år, som meinte at toppborda er i OK stand og vil halde i nokre år til med rett vedlikehald (puss og olje). I første etasje er det ulike bord, og det er ønske om å byte desse. Skal sameiget investere i nye bord for alle seksjonane?*

iv. Plenen

*Plenen er ujamn og full av mose. Kva gjer vi?*

v. Økonomi: husleige og styrehonorar

*Mokleiva 4 er eit veldrive og velfungerande sameige med 8 einingar. Vi betalar kvar månad inn 1500 kr for å dekke fellesutgifter (vedlikehald, brøyting, forsikring, styrehonorar etc.). Vi set driftsoverskotet inn på plasseringskonto i BN bank for å ha eigenkapital til større investeringar i tomte og/eller bygningsmassen. Kor stor bør denne bufferen vere?*

*Styrehonorar utgjer 27 000 kr årleg, pluss arbeidsgjevaravgifter, noko som er langt over kompensasjon i større sameiger. Styrearbeidet i 2023/2024 har vore avgrensa til gjennomføring av dugnader, forhandling av forsikringsavtalar, innhenting av tilbod på utbetring av balkongar, og økonomistyring. Avhengig av utfall av diskusjonane i punkt ii, iii og iv bør vi ta stilling til om det bør gjerast endringar i økonomien og innbetalingar til fellesutgiftene.*

e. Eventuelt

## **Vedlegg 1.1 – Årsmelding 2023-2024**

*Om Sameiget Mogleiva 4:* Sameiget har 8 seksjonar; alle sameigarane har like stor part i Mogleiva 4. Til kvar seksjon høyrer ein fast biloppstillingsplass, ein carport og ein bod; til fellesarealet høyrer eit teknisk rom, eit hageskjul og eit grøntareal. Alle felleskostnadar delast likt mellom sameigarane. Sameiget er ikkje revisjonspliktig. Sameiget har ingen tilsette, men honorerer styremedlemmene med eit beløp nedfelt i vedtektene. Sameiget har ein felles e-post, og ei Facebook-gruppe som sporadisk nyttast til informasjonsdeling. Sameiget har vore forsikra gjennom Gjensidige, men teikna i mai 2024 ny forsikring hos Storebrand.

*Styresamansetting:*     Andreas Nikolaisen (styremedlem)  
                                  Marit Øverby (økonomiansvarleg)  
                                  Tove Ragna Reksten (styreleiar)

Styret har i 2023-2024 løyst alle saker og spørsmål fortløpande virtuelt via e-post eller telefon. Ingen store saker er drøfta eller vedtak fatta.

*Omsetting av eigarseksjonar i 2023-2024:* Ein av seksjonane er omsett. Ein seksjon har ny leigetakar.

### **Økonomi**

Kvar seksjonseigar betaler 1500 kroner til felleskostnader kvar månad. Felleskostnadene inkluderer snøbrøyting og strøying (utførast av Carl Fredrik Heltzen), forsikringar, drift og vedlikehald (inkludert utgifter til dugnad) og styrehonorar. Gjeldande styrehonorar for 2023-2024 er 10 000 for styreleiar, 12 000 for økonomiansvarleg og 5 000 for styremedlem. Sidan 2022 har sameiget hatt ein plasseringskonto (bufferkonto) for komande vedlikehald og oppgraderingar; ved utgangen av 2023 stod det 201 763 kr på denne kontoen og årsmøtet skal ta stilling til kor mykje av driftsresultatet for 2023 som skal overførast hit.

### **Dugnader**

Styret arrangerer dugnader haust og vår. Dugnadsoppgåvene inkluderer raking av lauv, felling av tre/reinsking av kratt/kvisting av busker, lusing, spyling og vask av søppeldunkar, tømning og stenging av utekrantar, og reinsking av avløp/takrenner. Det er svært varierende oppmøte på dugnadene, men dei fleste sameigarane er flinke til å på eige initiativ gjennomføre dugnadsoppgåver på andre tidspunkt.

### **Vedlikehald av eigedom**

Ingen tiltak for vedlikehald av eigedomen er gjennomført sidan førre årsmøte. Det er drøfta om vegen ned til carportane skal utbetrast (sjå eigen sak til årsmøtet) og om toppbord på balkongane skal bytast ut (sjå eigen sak til årsmøtet). Både plen og kantsteinar får hard medfart kvar vinter under brøyting, og rådyra kosar seg med barlinden. Ny bark i beda og planting av busker opp mot støyskjermen er føreslåtte tiltak.

## Vedlegg 1.2 – Rekneskap og budsjett

<b>MOKLEIVA BOLIGSAMEIE</b>				
<b>RESULTATREGNSKAP ÅR 2023</b>				
	Note	Regnskap	Budsjett	<i>Budsjett</i>
		2023	2023	2024
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Husleieinnbetalinger		139500	144000	144000
Utbytte forsikring	2	3770	4000	1667
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>143270</b>	<b>148000</b>	<b>145667</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Leie av Tangenten + kaffe til årsmøtet		1251	1500	1500
Snøbrøyting		7688	8000	8000
Styrehonorarer	1	24200	27000	27000
Arbeidsgiveravgift		3412	3500	3500
Forsikringer	2	37228	38000	30272
Drift og vedlikehold		2759	30000	*
Rekvisita		273	500	500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>76811</b>	<b>108500</b>	<b>70772</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66459</b>	<b>39500</b>	<b>74895</b>
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>				
Finansinntekter		1821		
<b>RES.FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>1821</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>68280</b>		
<b>BALANSE</b>				
Note				
<b>EIENDELER</b>				
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Restanse husleie	3	4500		
Driftskonto i BN banken pr. 31.12.23		76489		
Plasseringskonto BN bank pr. 31.12.23		201763		
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>282752</b>		
<b>SUM EIENDELER</b>				

---

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	68280
Egenkapital pr. 31.12.22	213714
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>281994</b>

Nesodden, februar 2024  
STYRET FOR MOKLEIVA BOLIGSAMEIE

Tove Ragna Reksten  
Styreleiar

Andreas Nicolaisen  
Styremedlem

Marit Øverby  
Kasserer

Note 1: Reduksjon i styrehonorar

Note 2: Teikna ny forsikringsavtale; ny årspris er 24 752, gjeldande frå 1. juni

Note 3: 4500,- kr for lite innbetalt i husleie juni, august og november 2023

\*Ev. utgifter til drift og vedlikehald drøftast på årsmøtet og vil bli oppdatert

---

## Protokoll årsmøte i Sameiget Mogleiva 4

Tid: Måndag 17.juni, 18.00-20.00

Stad: Møterom *Agnor*, Tangenten

### Saksliste

#### 1. Konstituering av møtet

a. Val av ordstyrar, referent og protokollvitne

- i. Ordstyrar – Andreas
- ii. Referent – Tove Ragna
- iii. Protokollvitne – Marit

b. Oppteljing og godkjenning av sameigarar med stemmerett og ev. fullmakter:

6 av 8 sameigarar stilte på årsmøtet; Mikael melde fråfall og Elin, som nyleg har seld si eining, kom ikkje. Ingen fullmakter var gitt.

c. Godkjenning av innkalling og innmelding av saker til punkt 2e. (eventuelt):

Innkallinga vart godkjent. Forslag om trapp på nordsida av bygget vart meldt inn til punkt 2e.

#### 2. Agenda

a. Gjennomgang årsmelding 2023 (*sjå vedlegg 1.1*):

Årsmeldinga vart godkjent.

b. Gjennomgang rekneskap 2023 og budsjett 2024 (*sjå vedlegg 1.2*):

Marit gjennomgjekk rekneskap og budsjett. Begge vart godkjent med følgande oppdateringar:

- Vi har fått ny forsikringsavtale, og ny forsikringskostnad er 23 871 kr.
- Utbetalt utbytte frå Gjensidige kom på 3996 kr.
- Manglande husleige er betalt inn.

Rekneskapen blir oppdatert og sendet ut med referatet.

c. Val av nytt styre

- i. Styreleiar – *Morten*
- ii. Styremedlem – *Ola*
- iii. Kasserar – *Marit*

d. Saker til drøfting og informasjon

i. Dugnader 2024/2025

*Taket på skjulet er mosegrodd og bør skrapast. Utsikta mot støyskjermeren er stusseleg – bør vi investere i busker/plantar der, eller flytte nokre av som står på tomta? Kva andre oppgraderingar av uteområdet er naudsynt eller ønskeleg?*

Årsmøtet er samde om å prøve å spyle og børste taket på dugnad i haust. Marit/Nils spør Erik om råd.

Andre utbetringar: Sak iv (Plenen) vart utvida til å også inkludere utbetring av skråningen. Ulike forslag vart drøfta, og Katinka tar ansvar for å prosjektere eit stort buskbed på plenen og potensielt planter (rododendron, bregner, broseblad e.l.) til skråningen og/eller overgangen plen:skråning saman med Marit.

Ola føreslår å gje styret fullmakt til å lage eit forslag, som gjerne kan sirkulerast, og presentere eit budsjett. Styret får fullmakt til å planlegge noko innafor eit budsjett på 20 000 og sirkulerer planane blant sameigarane til vinteren. Budsjettet er for kantstein, jord, bark og plantar.

ii. Dekke ved carportane

Det hamnar alltid mykje grus på plenen og i grøfta etter snøbrøytinga, og det er kontinuerleg behov for å skrape og luke grusdekket. På årsmøtet i fjor drøfta vi moglegheitene for å anten asfaltere eller legge belegningsstein, men vi var for få til stades for ein fruktbar diskusjon.

Ola har moglegvis tilgang til graver som kan skrape topplaget. Nils/Marit tar ansvar for å kontakte nokre firma og be om tilbod på pris for 6-7 cm asfalt.

Årsmøtet er einige om at vi forsøker oss på asfalt, og Styret koordinerer dugnad for dei oppgåvene det løner seg at vi gjer sjølve.

iii. Utskifting av toppbord

Ola hadde tømrrar på synfaring tidlegare i år, som meinte at toppborda er i OK stand og vil halde i nokre år til med rett vedlikehald (puss og olje). I første etasje er det ulike bord, og det er ønske om å byte desse. Skal sameiget investere i nye bord for alle seksjonane?

Sameiget ønsker å skifte alle toppborda. Ola ber om tilbod på å byte desse ut av sin kontakt.

Andreas tilrår å gå opp ein dimensjon på borda.

iv. Plenen

Plenen er ujamn og full av mose. Kva gjer vi?

Forslag om å lage bed/buskebed, sjå sak i)

v. Økonomi: husleige og styrehonorar

Mokleiva 4 er eit veldrive og velfungerande sameige med 8 einingar. Vi betalar kvar månad inn 1500 kr for å dekke fellesutgifter (vedlikehald, brøyting, forsikring, styrehonorar etc.). Vi set driftsoverskotet inn på plasseringskonto i BN bank for å ha eigenkapital til større investeringar i tomte og/eller bygningsmassen. Kor stor bør denne bufferen vere?

Styrehonorar utgjer 27 000 kr årleg, pluss arbeidsgjevaravgifter, noko som er langt over kompensasjon i større sameiger. Styrearbeidet i 2023/2024 har vore avgrensa til gjennomføring av dugnader, forhandling av forsikringsavtalar, innhenting av tilbod på utbetring av balkongar, og økonomistyring. Avhengig av utfall av diskusjonane i punkt ii, iii og iv bør vi ta stilling til om det bør gjerast endringar i økonomien og innbetalingar til fellesutgiftene.

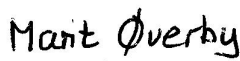
Årsmøtet er sameinte om at vi bør ha eit mål om å ha minst 300 000 i eigenkapital til bruk på oppgraderingar ute, så vi held på husleiga i eitt år til og vurderer på nytt neste årsmøte.

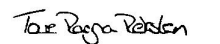
e. Eventuelt

- i. Skråningen langs nordsida av bygget blir nytta av mange for å komme ned i boder/carportar. Trapp langs nordenden av bygget har vore føreslått før, og Årsmøtet er einige om at ei trapp tilpassa terrenget er fornuftig. Andreas hentar inn prisar på materiale til å skru saman ei tretapp.

Referat signert av:

  
Andreas Nicolaisen

  
Marit Øverby

  
Tove Ragna Reksten

## **Vedlegg 1.1 – Årsmelding 2023-2024**

*Om Sameiget Mokleiva 4:* Sameiget har 8 seksjonar; alle sameigarane har like stor part i Mokleiva 4. Til kvar seksjon høyrer ein fast biloppstillingsplass, ein carport og ein bod; til fellesarealet høyrer eit teknisk rom, eit hageskjul og eit grøntareal. Alle felleskostnadar delast likt mellom sameigarane. Sameiget er ikkje revisjonspliktig. Sameiget har ingen tilsette, men honorerer styremedlemmene med eit beløp nedfelt i vedtektene. Sameiget har ein felles e-post, og ei Facebook-gruppe som sporadisk nyttast til informasjonsdeling. Sameiget har vore forsikra gjennom Gjensidige, men teikna i mai 2024 ny forsikring hos Storebrand.

*Styresamansetting:*     Andreas Nikolaisen (styremedlem)  
                                  Marit Øverby (økonomiansvarleg)  
                                  Tove Ragna Reksten (styreleiar)

Styret har i 2023-2024 løyst alle saker og spørsmål fortløpande virtuelt via e-post eller telefon. Ingen store saker er drøfta eller vedtak fatta.

*Omsetting av eigarseksjonar i 2023-2024:* Ein av seksjonane er omsett. Ein seksjon har ny leigetakar.

### **Økonomi**

Kvar seksjonseigar betaler 1500 kroner til felleskostnader kvar måned. Felleskostnadene inkluderer snøbrøyting og strøying (utførast av Carl Fredrik Heltzen), forsikringar, drift og vedlikehald (inkludert utgifter til dugnad) og styrehonorar. Gjeldande styrehonorar for 2023-2024 er 10 000 for styreleiar, 12 000 for økonomiansvarleg og 5 000 for styremedlem. Sidan 2022 har sameiget hatt ein plasseringskonto (bufferkonto) for komande vedlikehald og oppgraderingar; ved utgangen av 2023 stod det 201 763 kr på denne kontoen og årsmøtet skal ta stilling til kor mykje av driftsresultatet for 2023 som skal overførast hit.

### **Dugnader**

Styret arrangerer dugnader haust og vår. Dugnadsoppgåvene inkluderer raking av lauv, felling av tre/reinsking av kratt/kvisting av busker, luking, spyling og vask av søppeldunkar, tømning og stenging av utekranar, og reinsking av avløp/takrenner. Det er svært varierende oppmøte på dugnadene, men dei fleste sameigarane er flinke til å på eige initiativ gjennomføre dugnadsoppgåver på andre tidspunkt.

### **Vedlikehald av eigedom**

Ingen tiltak for vedlikehald av eigedomen er gjennomført sidan førre årsmøte. Det er drøfta om veggen ned til carportane skal utbetrast (sjå eigen sak til årsmøtet) og om toppbord på balkongane skal bytast ut (sjå eigen sak til årsmøtet). Både plen og kantsteinar får hard medfart kvar vinter under brøyting, og rådyra kosar seg med barlinden. Ny bark i beda og planting av busker opp mot støyskjermen er føreslåtte tiltak.

**Vedlegg 1.2 – Rekneskap og budsjett**

<b>MOKLEIVA BOLIGSAMEIE</b>				
<b>RESULTATREGNSKAP ÅR 2023</b>				
	Note	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2023	2024
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Husleieinnbetalinger		139500	144000	148500
Utbytte forsikring	1	3770	4000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>143270</b>	<b>148000</b>	<b>148500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Leie av Tangenten + kaffe til årsmøtet		1251	1500	1500
Snøbrøyting		7688	8000	8000
Styrehonorarer	2	24200	27000	27000
Arbeidsgiveravgift		3412	3500	4000
Forsikringer	3	37228	38000	30272
Drift og vedlikehold		2759	30000	35000
Rekvisita		273	500	500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>76811</b>	<b>108500</b>	<b>106272</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66459</b>	<b>39500</b>	<b>42228</b>
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>				
Finansinntekter		1821		
<b>RES.FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>1821</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>68280</b>		
<b>BALANSE</b>				
Note				
<b>EIENDELER</b>				
<b>OMLØPSMIDLER</b>				
Restanse husleie	4	4500		
Driftskonto i BN banken pr. 31.12.23		76489		
Plasseringskonto BN bank pr. 31.12.23		201763		
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>282752</b>		
<b>SUM EIENDELER</b>				
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>EGENKAPITAL</b>				
Opptjent egenkapital		68280		

---

Egenkapital pr. 31.12.22	213714
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>281994</b>

Nesodden, februar 2024  
STYRET FOR MOKLEIVA BOLIGSAMEIE

Tove Ragna Reksten  
Styreleiar

Andreas Nicolaisen  
Styremedlem

Marit Øverby  
Kasserer

Note 1: budsjettet for 2024, innbetalt i tillegg restanse husleie kr 4500 for 2023

Note 2: reduksjon i utbetalt styrehonorar i 2023

Note 3: budsjettet for 2024, bytte av forsikringsselskap samt avregning Gjensidige. Storebrand kr. 23.871,- gjelder fra 14.06.24-01.06.25

Note 4: kr 4500 for lite innbetalt i husleie juni, august og november 2023, se note 1.

---

**Vedtekter for Mokleiva 4 Boligsameie Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31** Endret på sameiermøte

11.02.2013

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL** Mokleiva 4 Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 2 bnr 906 i Nesodden kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET** Sameiet består av 8 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene er basert på seksjonenes areal.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT** Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

**§ 4. RETT TIL BRUK** Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

**§ 5. HUSORDENSREGLER** Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER** Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Side 1 av 3

Gnr 2, Bnr 906 , Nesodden kommune  
Vedlegg 2

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

**§ 7. FELLESKOSTNADER** Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken (det vil si likt).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

**§ 8. VEDLIKEHOLD** Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, men kan tillegges den enkelte etter vedtak på sameiermøtet.

Dersom en seksjonseier ikke utfører vedtatt vedlikehold, kan sameiet utføre vedlikeholdet for seksjonseiers regning. Eier skal i tilfelle varsles skriftlig, og gis en rimelig frist for å utføre arbeidene før sameiets rett til å utføre vedlikeholdet trer inn.

**§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE** Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

**§ 10. STYRET** Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret tjenestegjør i to år dersom annen periode ikke angis ved valget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Side 2 av 3  
Gnr 2, Bnr 906 , Nesodden kommune  
Vedlegg 2

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

**§ 11. SAMEIERMØTET** Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære

sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**§ 12.MINDRETALLSVERN** Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 13.ENDRINGER I VEDTEKTENE** Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 14.GENERELLE PLIKTER** Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

---

## **HUSORDENSREGLER FOR MOKLEIVA 4 BOLIGSAMEIE**

Først vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 19. juni 2014.

Sist vedtatt på ordinært sameiermøte 27. Februar 2020

### **1. GENERELT**

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Disse husordensreglene skal i størst mulig grad sikre alle beboerne orden, ro og hygge i sameiet.

### **2. PARKERING & KJØRING**

Det skal kun parkeres på egnede plasser på sameiets område. Hver seksjon disponerer én oppstillingsplass på grusen langs Mogleiva (se tegning). Lading av el-/hybridbil skal kun foregå fra godkjent ladestasjon.

### **3. UTVENDIG ANSVAR**

Sameierne skal i fellesskap holde fellesanleggene i orden. Det arrangeres dugnad hver vår og høst med opprydding og bortkjøring av skrot.

Ladestasjon for bil, flagg, utvendige persienner, skilter etc, skal settes opp forsvarlig, slik at de ikke skader bygningen, hindrer eller sjenerer andre. Nye tiltak skal godkjennes av styret før utføring.

Utvendige markiser, persienner o.l skal ha samme fargepalett som fasaden.

Bruk av kullgrill på balkongene er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i bod/carport (gjelder også gass).

Vis hensyn ved kosting og spyling av verandaer. Tepper, tøy o.l. skal ikke ristes over verandaer eller ut vinduer.

### **4. SØPPEL**

Hver sameier har ansvar for å følge gjeldende retningslinjer fra Follo Ren. Restavfall og matavfall skal pakkes forsvarlig og kastes i søppelcontainerne på sameiets fellesområde. Vanlig husholdningspapp og -papir kastes i papirdunk. Dersom containerne er fulle må man ikke sette søppel ved siden av containeren, men enten vente til containeren er tømt eller bringe dette til den nærmeste miljøstasjon. Glass og metallbokser kastes på kommunens returpunkter (nærmeste er på Granholt).

Det er ikke tillatt å fylle containeren med avfall fra oppussing, flytting el.l. Slikt avfall har beboerne selv ansvar for bringe til nærmeste miljøstasjon.

### **5. BRANNVERN**

Seriekoblete røykvarslere er plassert i alle leilighetene. Sameieren plikter å gjøre seg kjent med varslingstavlen i felles teknisk rom. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret. Brannslukningsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Enhver form for fyrverkeri på boligsameiets eiendom er forbudt. Styret kan gi midlertidig tillatelse nyttårsaften mellom kl 18.00 og kl 02.00.

## **7. SKADEDYR**

Sameieren må straks melde fra til styret hvis det merkes mus, rotter, veggdyr, kakerlakker el. l. i leiligheten eller på sameiets eiendom. Dersom det påvises veggdyr eller annet utøy i en leilighet kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å bekjempe skadedyrene, eller rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

Avtrekkventiler må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.

## **9. RO OG ORDEN**

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Banking, betongboring og lignende støy skal unngås mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Vis hensyn til naboer og informer disse på forhånd ved selskaperligheter etter kl. 23.00.

## **10. KLAGER**

Alle klager og forslag skal fremmes skriftlig og undertegnet. Disse sendes styreleder.

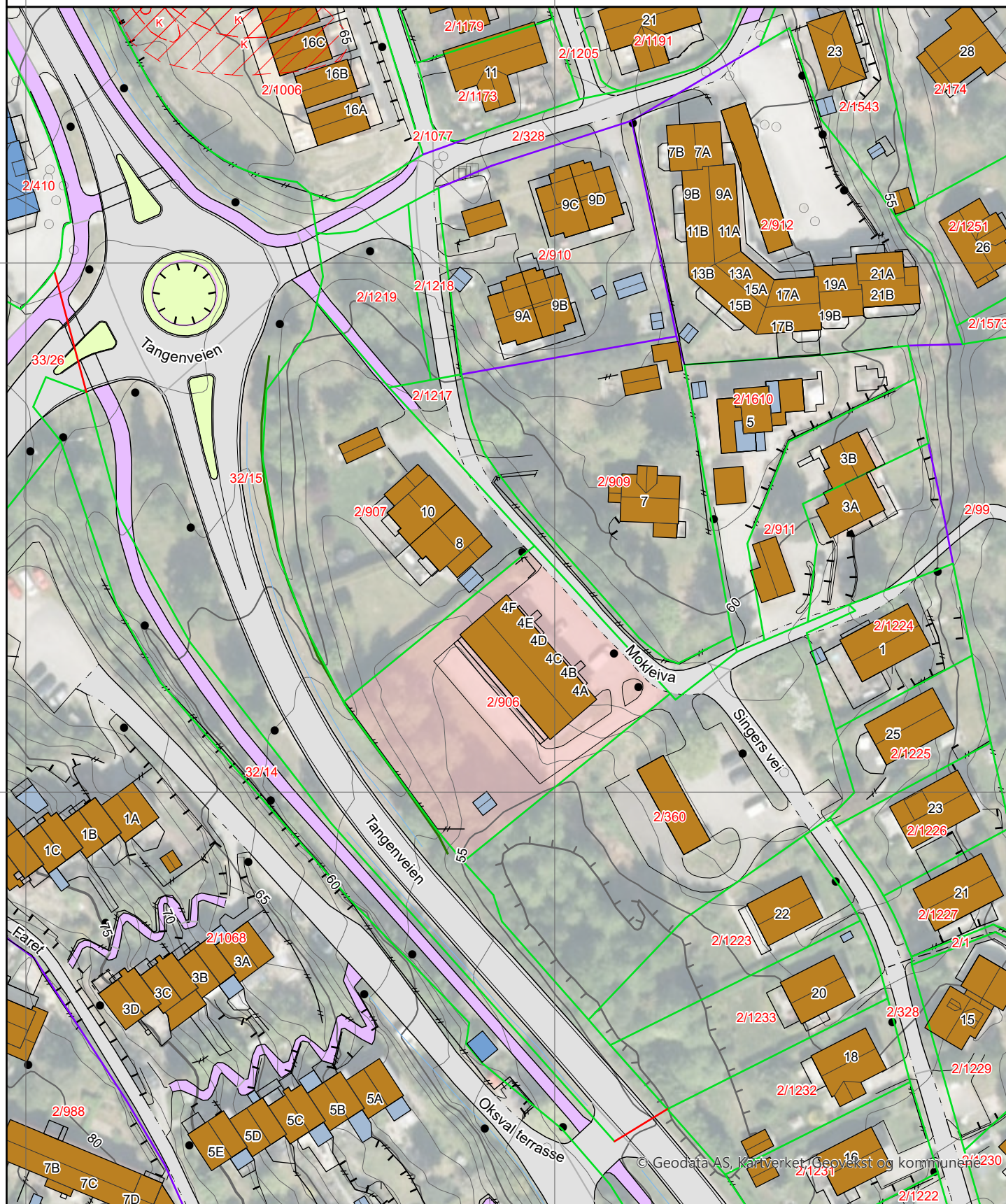
Kommune: 3212 Nesodden  
Eiendom: 3212/2/906/0/1

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 20.1.2025



0 25 50 m

Kommune: 3212 Nesodden  
Eiendom: 3212/2/906/0/1

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste










Målestokk 1:1000  
Dato: 20.1.2025













0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



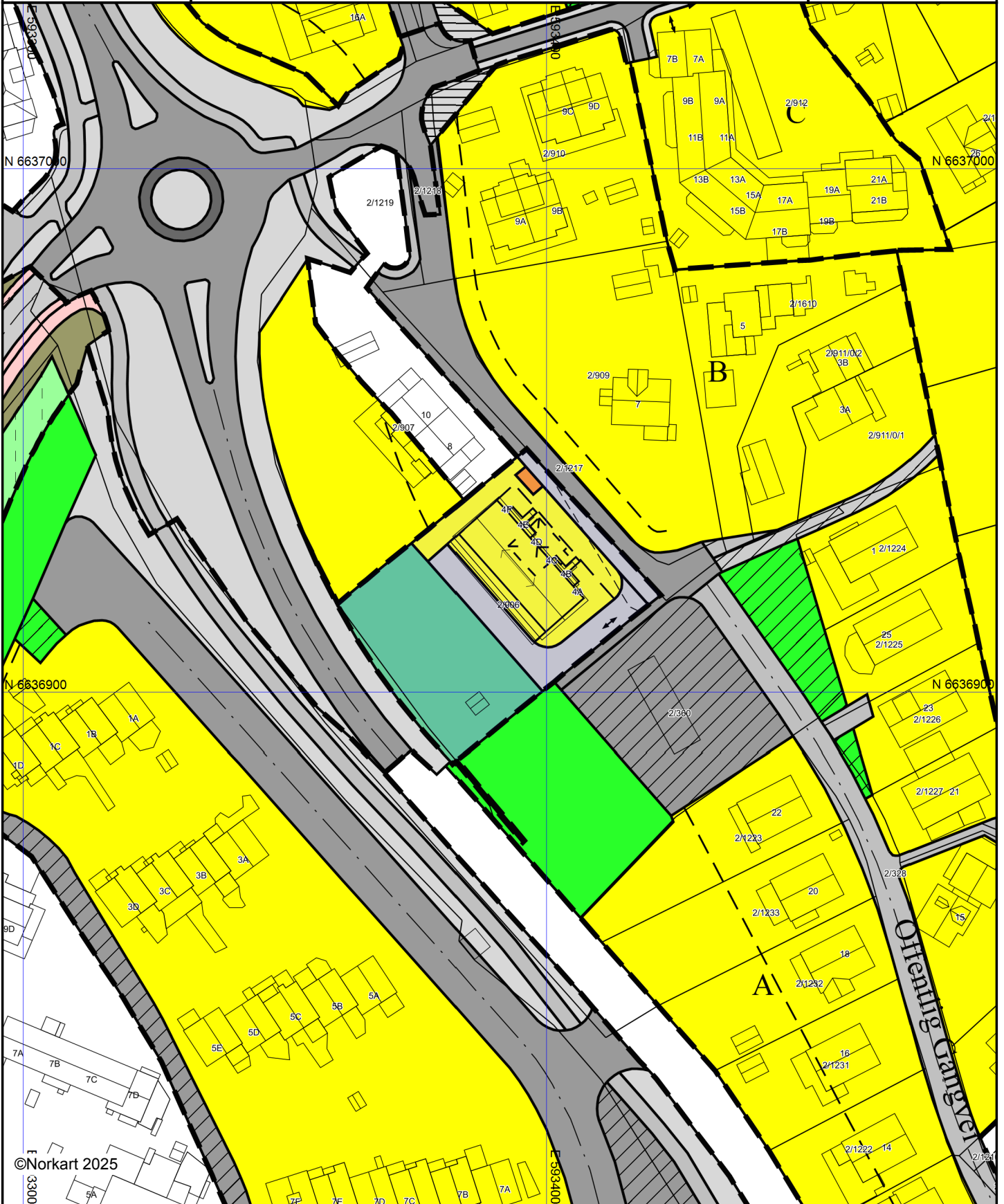
Nesodden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2/906/0/1  
Adresse: Mogleiva 4F  
Dato: 20.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025














Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring














### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles areal for garasjer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



# Nesodden kommune

**Adresse:** Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

**Telefon:** 66 96 43 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3212	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	906	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Mokleiva 4F, 1450 NESODDTANGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2021
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2022-2046
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.12.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf">https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 841 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H810_3 <b>KPGjennomføring</b> Krav om felles planlegging
	<b>Delareal</b> 1 841 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> KBA

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20100129
<b>Navn</b>	Mokleiva 4
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.05.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1123/20100129_bestemmelser1.pdf">https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1123/20100129_bestemmelser1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 278 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kjøreveg  <b>Feltnavn</b> f_Kjøreveg</p> <p><b>Delareal</b> 751 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Lekeplass  <b>Feltnavn</b> f_Lekeplass</p> <p><b>Delareal</b> 697 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boligbebyggelse  <b>Feltnavn</b> a_BK</p> <p><b>Delareal</b> 102 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kjøreveg  <b>Feltnavn</b> o_Veg</p> <p><b>Delareal</b> 13 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg  <b>Feltnavn</b> f_Avfallsplass</p>

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

<b>Id</b>	20240237
<b>Navn</b>	Detaljregulering for utvidelse av Tangen Senter
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



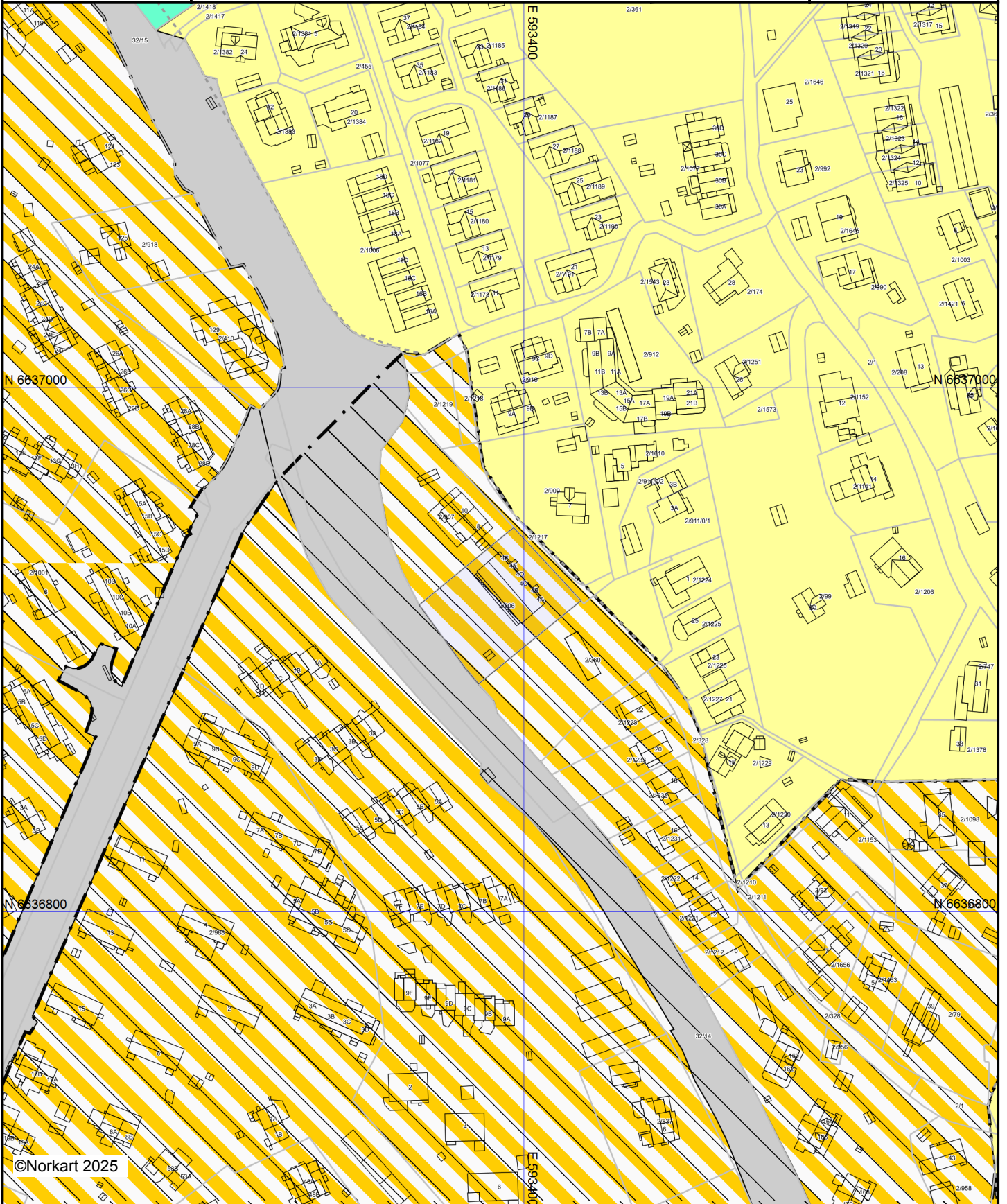
Nesodden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2/906/0/1  
Adresse: Mogleiva 4F  
Dato: 20.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Farleder - nåværende
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



# Nesodden kommune

Utskriftsdato: 21.01.2025

**Adresse:** Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

**Telefon:** 66 96 43 00

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nesodden kommune			
<b>Kommunenr.</b>	3212	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	906	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Mokleiva 4F, 1450 NESODDTANGEN								

## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver	<input type="checkbox"/>	
Kommentarer:		

## Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Knut Steinland Scan Modul Norge AS  
Verkstedsvæien 8  
1400 SKI

Deres ref:

Vår ref:

16/2792-33 - 20/17074

Arkivkode:

GBNR - 02/0906, FA - L42

Dato:

03.04.2020

## Ferdigattest - Gbnr 2/906 - Mogleiva 4 - 8 mannsbolig - Tiltak i etterkant av tilsyn

---

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for de tiltak som er gjort, i etterkant av tilsyn, på selve bygningen, 8-mannsboligen, i vedtak 271/16 datert 29.11.16.

---

Det vises til søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 20.06.19.

Det er gitt tillatelse til tiltak i etterkant av tilsyn, en endringstillatelse med dispensasjon samt igangsettingstillatelse og fristforlengelse for retting av en 8-mannsbolig i Mogleiva 4 på gnr. 2 bnr. 906 i vedtak 271/16 datert 29.11.16.

Tiltaket er tidligere behandlet som

- sak 099/12 rammetillatelse 8 mannsbolig og riving bolig datert 15.05.12,
- igangsettingstillatelse for grunnarbeider datert 17.10.12,
- endring av tillatelse sak 342/13 slik at TEK07 ble gjeldende datert 18.09.13 og
- ferdigattest datert 18.09.13.

Tilsynsrapport og ulovlighetsoppfølging datert 30.09.16. Fritak fra nabovarsling gitt 13.10.16.

Søker har bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest. Det kan dermed gis ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ulovlighetsoppfølging av nedgravde bygningsmasser, og at det ikke er fjernet parkslirer fra eiendommen, behandles som et eget tiltak og er derfor ikke en del av denne ferdigattesten.

Kommunen takker for godt samarbeid i prosessen før og i etterkant av tilsyn.

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson  
fungerende avdelingsleder

Annette Ericson Maritvold  
jurist

Dokumentet er elektronisk signert.

**Kopi til:**

v/Egil Caspersen	Postboks 156	1541	VESTBY
Caspersen Invest AS			
Mokleiva 4 boligsameie	Nordre Grøstad	1459	NESODDEN
v/ Morten Anker- Nilssen			



Caspersen Invest AS  
Verpetveien 50

1540 VESTBY

Deres ref:

Vår ref:  
12/3-26 - 13/24090

Arkivkode:  
02/0906,

Dato:  
18.09.2013

## Gbnr 2/906 - Mogleiva 4 - 8 mannsbolig og riving bolig Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 03.09.2013.

Tiltaket er godkjent som sak 099/12.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

### Generelle opplysninger:

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Kari Myhre Hellem  
Virksomhetsleder plan, bygg og geodata

Odd Arne Voldstad  
Fagsjef bygge- og delesaker

elektronisk signert

### Kopi til:

Vigvam Arkitektur og Entreprise

Pb 4015 3005 DRAMMEN



# Nesodden kommune

Utskriftsdato: 21.01.2025

**Adresse:** Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

**Telefon:** 66 96 43 00

## Godkjente bygningstegninger

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Nesodden kommune			
<b>Kommunenr.</b>	3212	<b>Gårdsnr.</b>	2	<b>Bruksnr.</b>	906	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Mokleiva 4F, 1450 NESODDTANGEN								

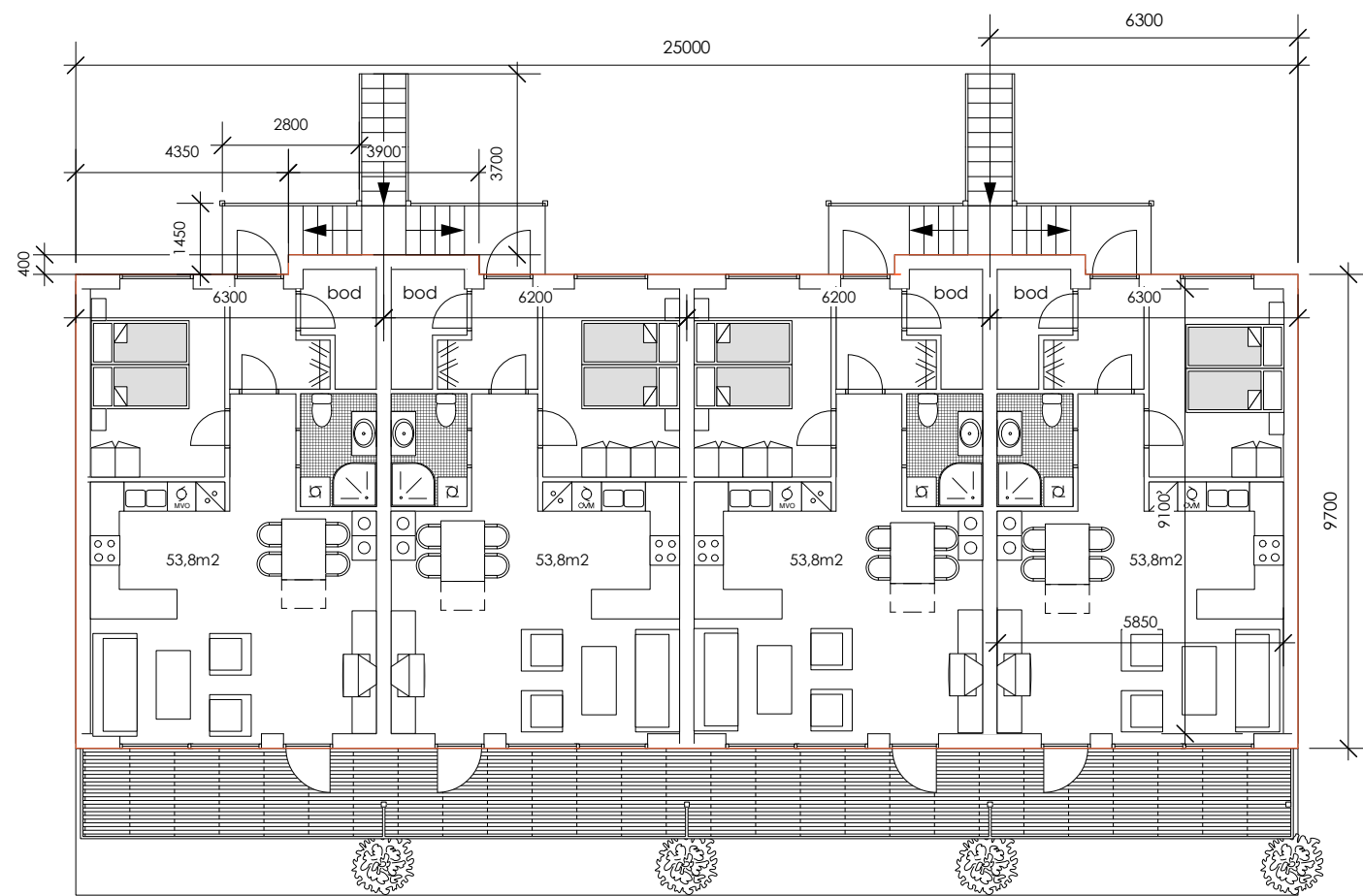
## Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	

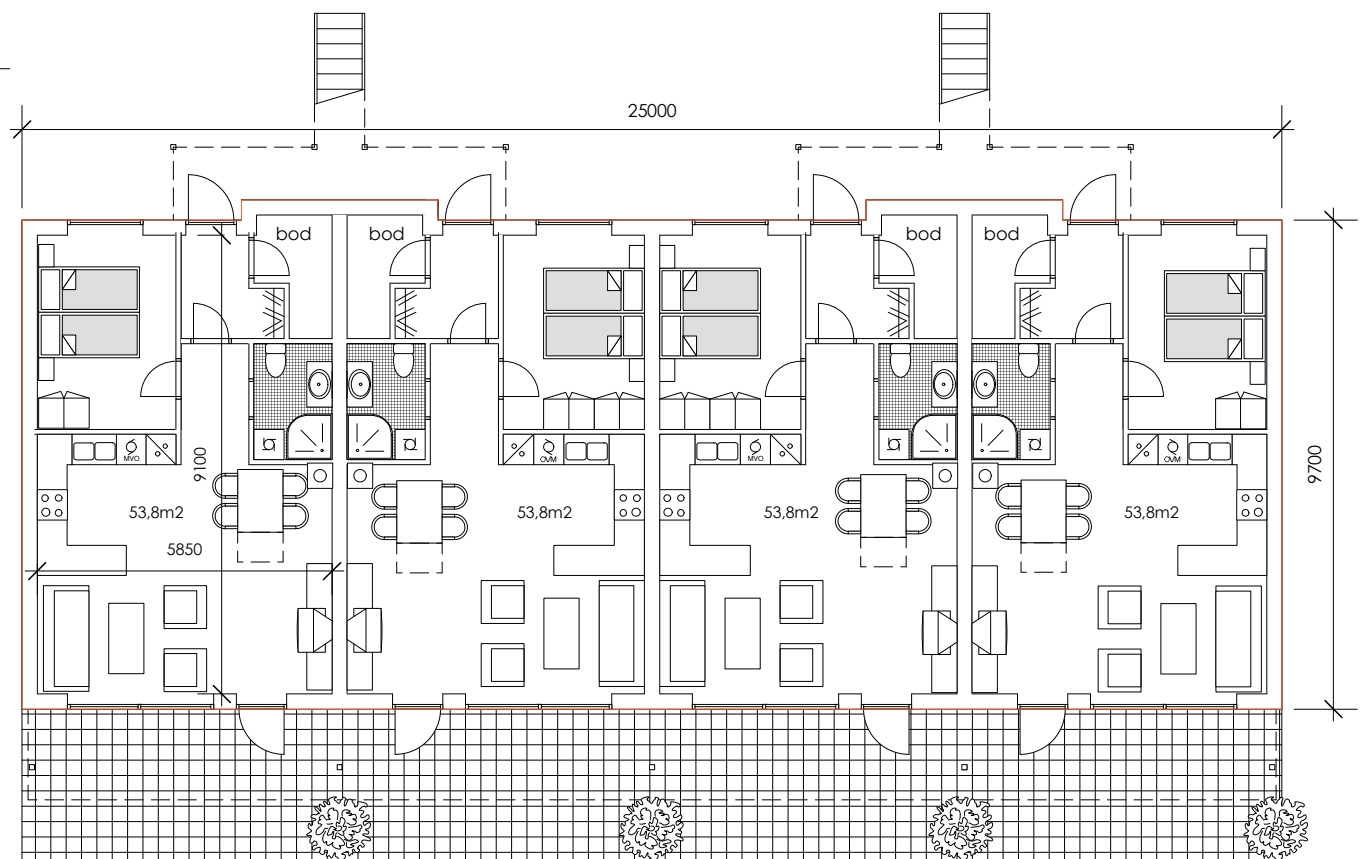
## Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

<b>FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:</b> Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.
--



plan 2



plan atkomst

prinsipp planer

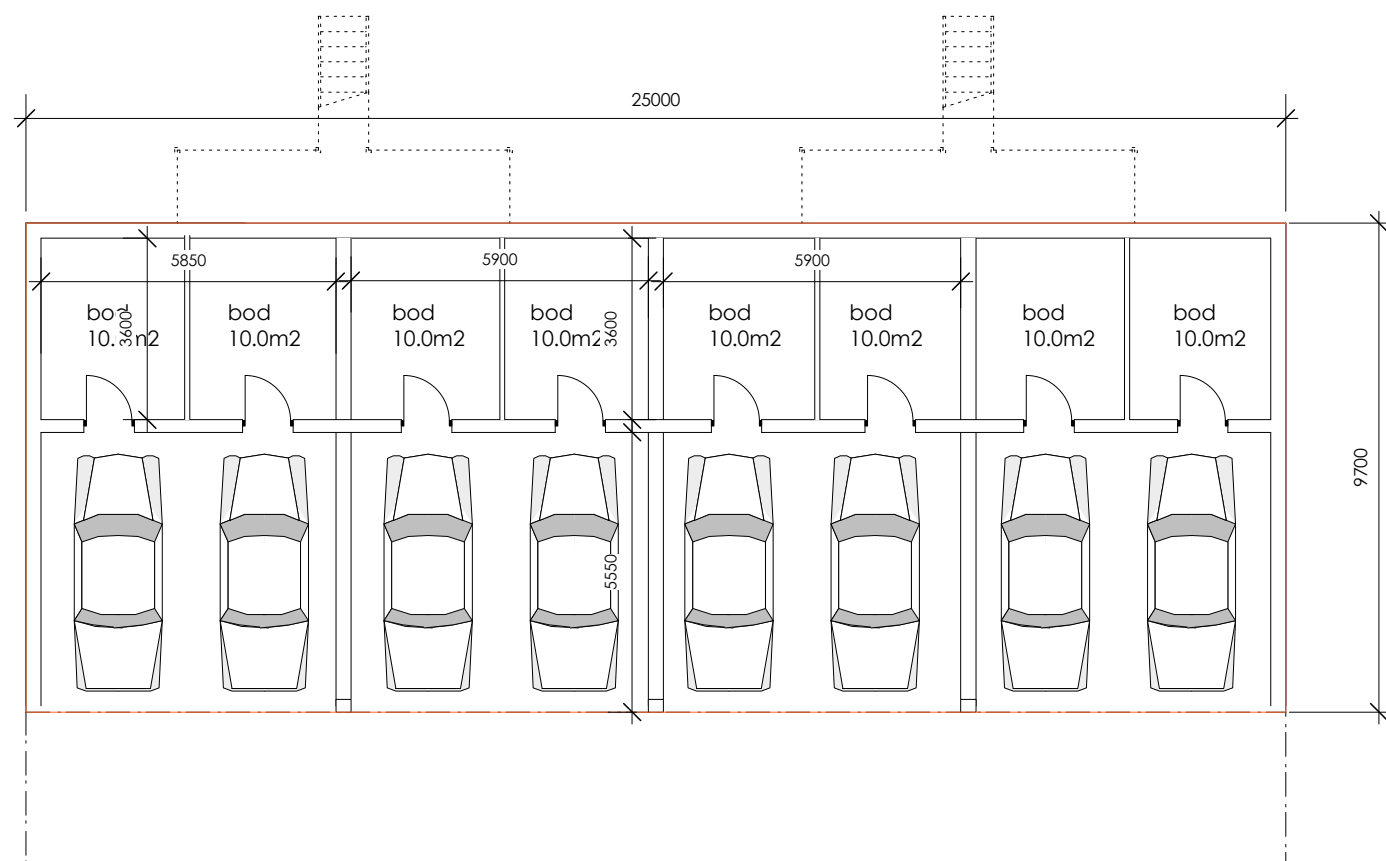
----- eksisterende terreng  
 \_\_\_\_\_ fremtidig terreng

tiltaksadr.  
**Søknad om ramefillatelse  
 Mogleiva**

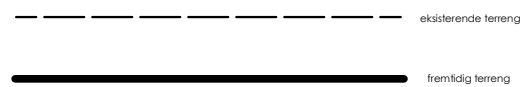
tegning nr.  
**09**

dato	revisjon	ARK.
20.01.12	korrigervegghykke, misseting av plan	grunn/ fundament
03.12.11	byggesøknad	membran
30.12.11	nabovarsel	lærmer
13.11.11	nabovarsel	

gnr/bnr	scale	kontrollert
2/906	1-150	
tegning.nr. int.	indeks	date
		13.11.11
tegnert av		
<b>VIGVAM arkitektur og entrepris</b> pb 4015 3005 Drammen tlf. 40 85 26 99 post@abcarkitektur.no		



syd-vest fasade m terrengsnitt



filitaksadr. <b>Søknad om rametilattelse</b> <b>Mokleiva</b>		tegning nr. <b>10</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>dato</th> <th>revisjon</th> <th>ARK.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.01.12</td> <td>korrigeret vegglykkelse, måssetting av plan</td> <td>grunn/ fundament</td> </tr> <tr> <td>03.12.11</td> <td>byggesøknad</td> <td>membran</td> </tr> <tr> <td>30.12.11</td> <td>nabovarsel</td> <td>tepper</td> </tr> <tr> <td>13.11.11</td> <td>nabovarsel</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	dato	revisjon	ARK.	20.01.12	korrigeret vegglykkelse, måssetting av plan	grunn/ fundament	03.12.11	byggesøknad	membran	30.12.11	nabovarsel	tepper	13.11.11	nabovarsel		<table border="1"> <thead> <tr> <th>gnr/bnr</th> <th>scale</th> <th>kontrollert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2/906</td> <td>1-200</td> <td></td> </tr> <tr> <th>tegningsnr. int.</th> <th>indeks</th> <th>date</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>13.11.11</td> </tr> </tbody> </table>	gnr/bnr	scale	kontrollert	2/906	1-200		tegningsnr. int.	indeks	date			13.11.11
dato	revisjon	ARK.																													
20.01.12	korrigeret vegglykkelse, måssetting av plan	grunn/ fundament																													
03.12.11	byggesøknad	membran																													
30.12.11	nabovarsel	tepper																													
13.11.11	nabovarsel																														
gnr/bnr	scale	kontrollert																													
2/906	1-200																														
tegningsnr. int.	indeks	date																													
		13.11.11																													
tegnet av <b>VIGVAM arkitektur og entrepris</b> pb 4015 3005 Drammen tlf. 40 85 26 99 post@abcarkitektur.no																															

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 2, Bruksnr 906, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	3212 Nesodden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Tangenlaget
Veiadresse:	Mokleiva 4 F, gatenr 2290	<b>Valgkrets:</b>	2 Tangen
(fra bruksenhet)	1450 Nesoddtangen	<b>Kirkesogn:</b>	2090403 Skoklefall
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	541 Nesoddtangen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	05.11.2013	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	54/432
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 841,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/906	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/2/906/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/4	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/5	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/6	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/7	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/8	0,0
	Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/2/906
Matrikkelført:		01.01.2020	Mottaker	3212/2/906/0/1	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/2	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/3	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/4	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/5	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/6	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/7	0,0
			Mottaker	3212/2/906/0/8	0,0
Seksjonering		Forretning:	30.10.2013	Etablert/Endret	3212/2/906
	Matrikkelført:	30.10.2013	Etablert/Endret	3212/2/906/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/2/906/0/8	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mokleiva 4 F	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	243,0	Rammetillatelse:	02.05.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	512,0	Igangset.till.:	17.10.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	18.09.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	512,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300299822			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		216,0		216,0				
H02	4		216,0		216,0				
L01			80,0		80,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

### Hjelpelinjer

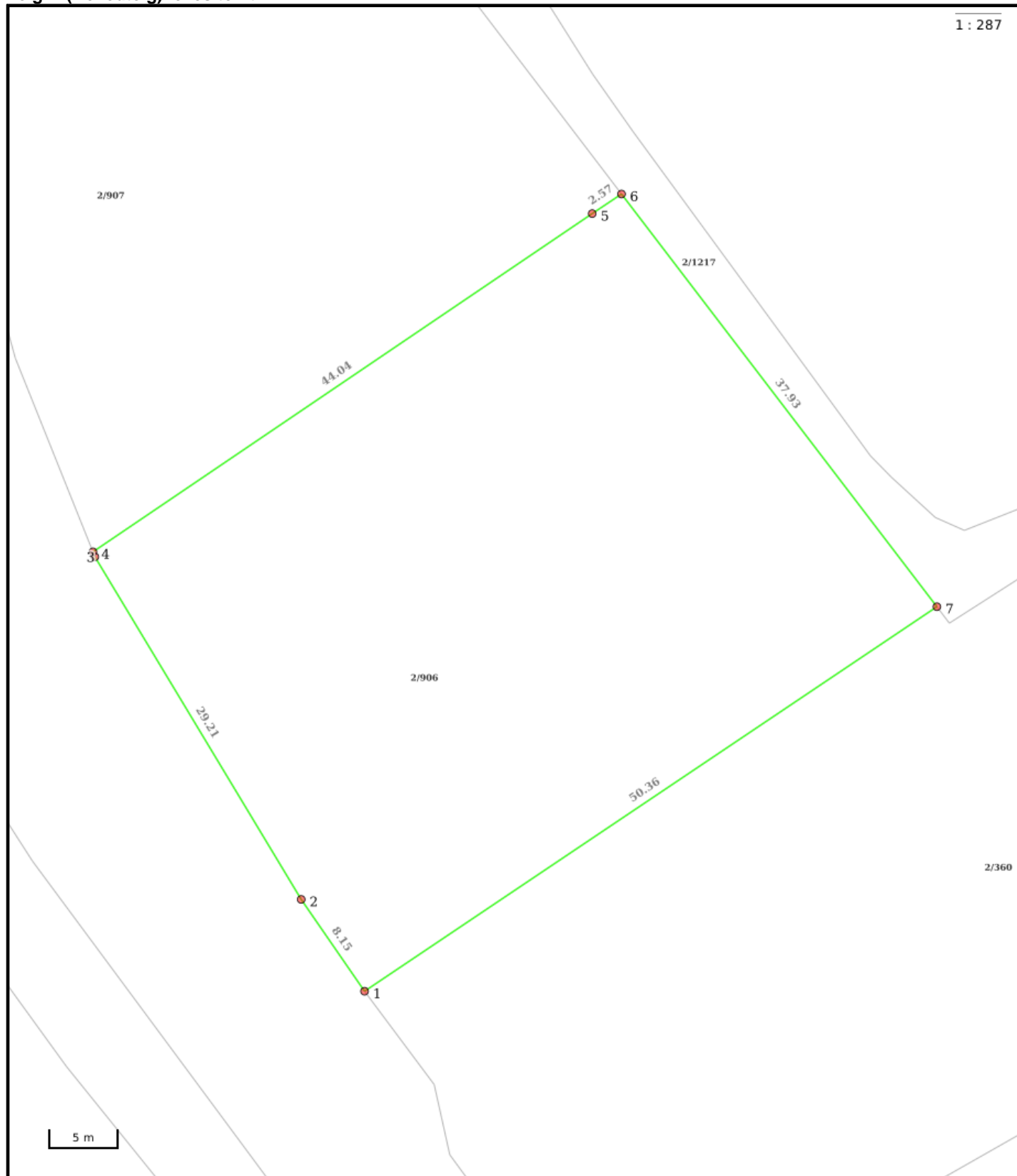
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - - Veikant                              | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

1 : 287



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 841,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 886,85	593 382,73	8,15m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 893,11	593 377,51	29,21m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 916,67	593 360,24	0,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 917,01	593 360,07	44,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 944,91	593 394,15	2,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 636 946,53	593 396,15	37,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
7	6 636 918,60	593 421,82	50,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Nesodden kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/906/0/1  
Adresse: Mogleiva 4F  
Utskriftsdato: 20.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/906/0/1, Mogleiva 4F, 1450 NESODDTANGEN



### Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status



### Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt område

13.01.2025

Vær oppmerksom

Støysoner

13.01.2025

Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

1.1 km

Aktsomhetsområder for snøskred

10.12.2024

Ikke funnet

0.57 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

0.67 km

Flomfaresoner

13.01.2025

Ikke funnet

0.18 km

Forurenset grunn

13.01.2025

Ikke funnet

0.45 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

23.12.2024

Ikke funnet

0.1 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

13.01.2025

Ikke funnet

0.19 km

Kvikkleire

13.01.2025

Ikke funnet

0.2 km

Skredfaresoner

13.01.2025

Ikke funnet

68.3 km

Stormflo

04.07.2024

Ikke funnet

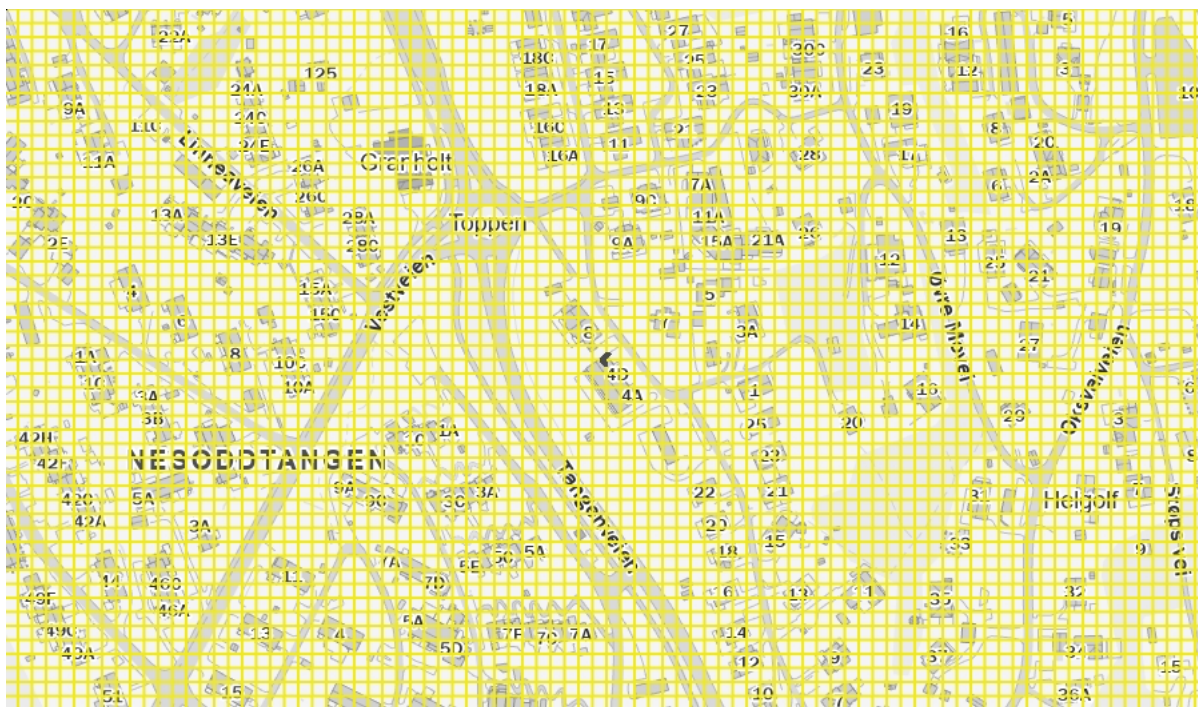
0.35 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.01.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

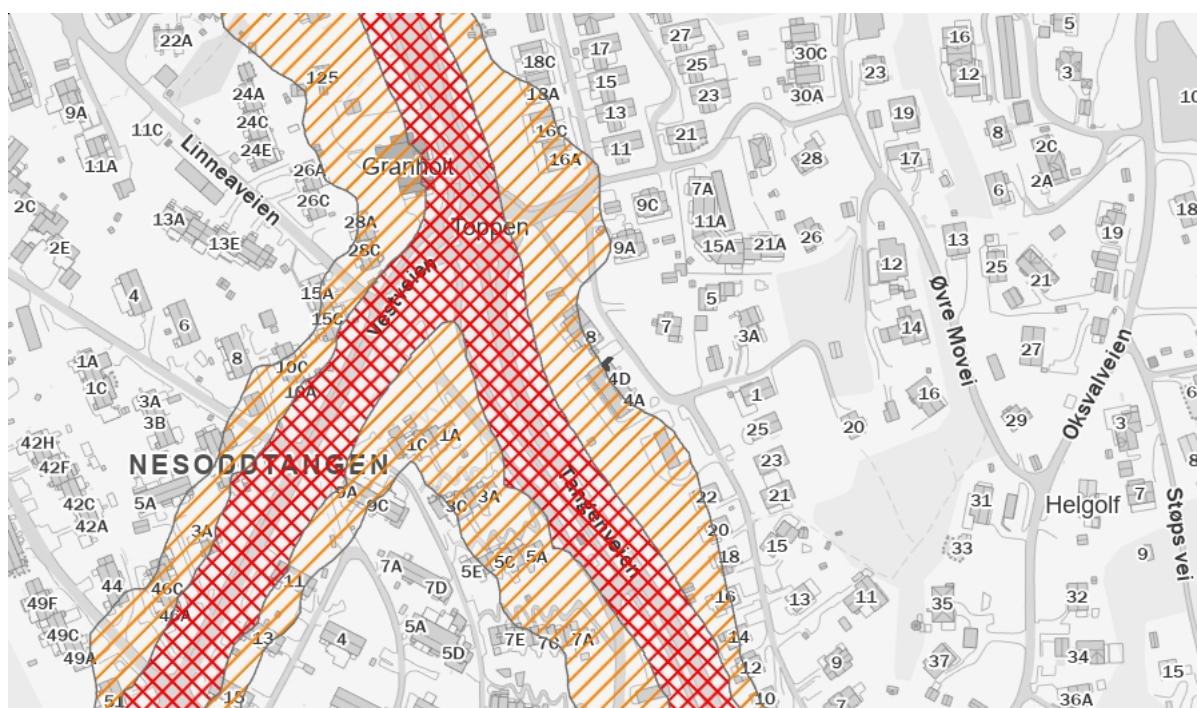
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	13.01.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonerkart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS  
ULLEVÅLSVEIEN 113 A  
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Anne Elisabeth Naper 76250004  
Vår referanse: 3658153/25575387  
Bestilling: C3 2025-01-21 (5) 22

Dato  
21.01.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
950848	200	5.11.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3212 NESODDEN	2	906	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601516836  
 Vedlegg: Ja

### Rekviert av tinglysing

Organisasjonsnr 944383565      Navn NESODDEN KOMMUNE      Adresse Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

### Rekviert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 968641565      Navn Caspersen Invest AS      Bruksenhet Postboks 156, 1541 VESTBY

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0216      Gnr 2      Bnr 906

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0216	2	906	0	1	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	2	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	3	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	4	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	5	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	6	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	7	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei
0216	2	906	0	8	54 / 432	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 950848 Tinglyst: 05.11.2013  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Retureres etter tinglysning til  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
PB. 107  
1401 Ski

**Begjæring om**  
 **x oppdeling i eierseksjonen**  
 **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

### 1. Eiendommen

Kommunenr 0216	Kommunens navn Nesodden kommune	Gnr 2	Bnr 906	Festenr	Snr
-------------------	------------------------------------	----------	------------	---------	-----

### 2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2) 968641565	Navn Caspersen Invest AS	Ideell andel 3) 1/1
---	-----------------------------	------------------------

### 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller 5)	til- leggs- areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller 5)	til- leggs- areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller 5)	til- leggs- areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller 5)	til- leggs- areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brøk (teller 5)	til- leggs- areal 6)
1	B	54		13				25				37				49			
2	B	54		14				26				38				50			
3	B	54		15				27				39				51			
4	B	54		16				28				40				52			
5	B	54		17				29				41				53			
6	B	54		18				30				42				54			
7	B	54		19				31				43				55			
8	B	54		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:

432

= sum nevner:

432

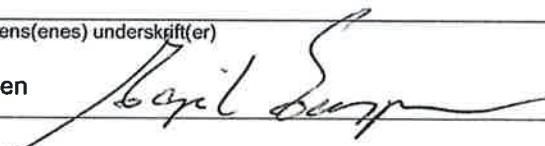
### 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato  
19.04.2013

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Egil Caspersen





**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameieernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra)

**6. tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Ski, 19.04.2013

Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)

Egil Caspersen



Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering**

- Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller
- Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

- Befaring er foretatt
- Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Festenr

Snr

kommune

2

906

NESODDEN KOMMUNE

Dato

Stempel og underskrift

30.10.2013

*Nesodden kommune*  
Bygnings- og reguleringsavdelingen


**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

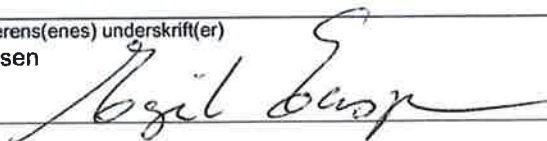
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato

19.04.13

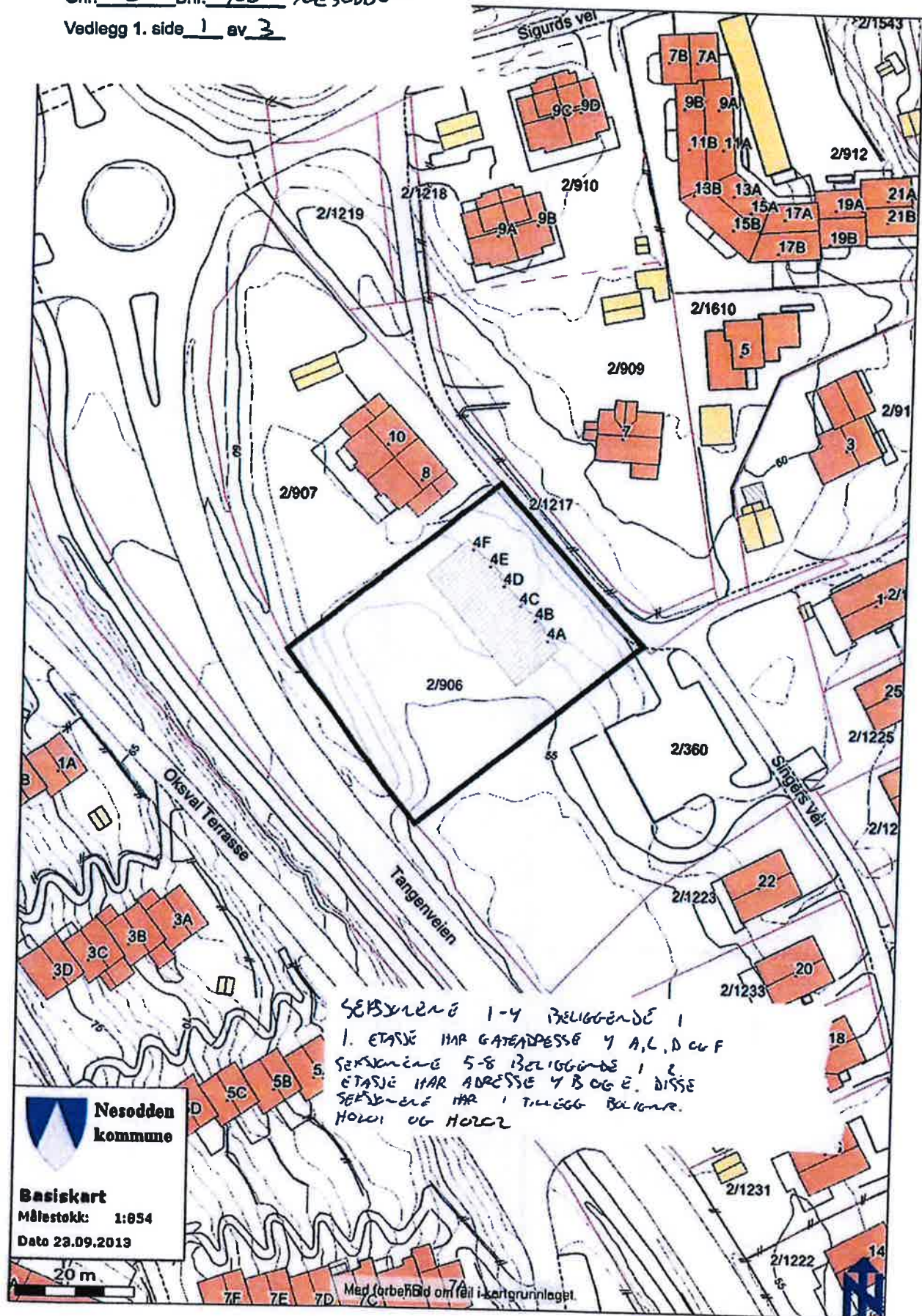
Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Egil Caspersen



Gnr. 2 Bnr. 906 Nesodden  
Vedlegg 1. side 1 av 3

Side 1 av 1









Nesodden (3212), Gnr 2 / Bnr  
906: P 4 Mogleiva 4

## Innholdsliste

Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Akershus fylke, Nesodden, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Syn. 2 km. 906 005 0216 0001929 Skoleleifald  
 Nr. Navn: Parsell m. 4. **NESODDEN**

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
1407/45	19/6 1943	Skjeldeling, kart- og opmålingsforretning avly. 20/1 1943 utskilt bl. p. fra km. 360.	43A	001	PA km. 360, 225/57
2089/45	11/11 1943	Karen Singer har kjønt. til Johan Hansen for kr. 3042.-	74A		Kjøpskontrakt kjøpt av Johan Hansen 11/11 1943.
2369/45	22/11 1945	4. H. 13/9 1943, fra Johan Hansen til Harald Uddvegg for kr. 4800.-	79A		Kjøpskontrakt kjøpt av Harald Uddvegg iflg. skattebrev 12. mars 1945.
4519/45	30/12 1957	Sejeste, dat. 29/12 1957, fra Harald Uddvegg til fru Julie Solbønes, født 18/8 1888, for kr. 15.000.-	148A		Kjøpskontrakt kjøpt iflg. skattebrev 12. mars 1945. I skattekommissjonens uttalelse iflg. skattebrev 12/2-1957 fra handelsretten.
5200/163	21/10 1963	Sejeste, dat. 29/10 1963, fra Julie Solbønes, f. 13/8 1888, til barnen Ragnar (Milton Solbønes, f. 1/3-27, for kr. 26.000.-	189A		
		Hefteiser			Forandringer, uttalelser og anm.
2104/45	11/11 1943	Eff. skatte dat. 13/9 1943: best. om opparbeidelse og vedlikehold av vei og gangsti, m. fl. best. ang. vei, villanæring, bebyggelse m. fl. best. ang. bebyggelse, hunder og andre dyr, forbud mot fabrikkmessig virksomhet eller annen for naboenne generelle bedrift, hotell, pensjonat, landhandel, kafé, brennerisranke eller forlystelsesetablissement, best. om skog på tauten, gjedepolitik for kjeper m. fl. best.	76A		
2106/45	11/11 1943	Obligasjon, 13/9 1943, fra Johan Hansen til fru Karen Singer for kr. 1500.-	6813		oplyst iflg. 10/9-1957 og skattebrev 318/1957.
1007/16	30/12 1946	Do., 29/12 1946, fra Harald Uddvegg til fru Matharna Heggelund og Realitetsbank for kr. 2000.-	72B		Indtægter med kr. 1.500.- for kr. 2000.- iflg. skattebrev 12/2 1955 og skattebrev 3022/55. oplyst iflg. 10/9-1957, skattebrev 3182/1957.
1407/15	2/3 55	Oppbeholdningsfor. dat. 9/3 1955 fra Harald Uddvegg for oppbeholdning av huset til Carl Henningsen for kr. 29.231,50.-			

Nr.		Navn:		
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	
			Forandringer, utsettelse og ann.	
84/57	3/4.57	Utpantningsskr. nrh. 12/3-1956 hos Skattekontrollen for skattelig bryggetilbehør for kr. 510,00.		ant. d. 21/3 1958. oplyst: 21/3 1958.
338				
36/57	9/1.57	Utpantningsskr. nrh. 13/2-1956 hos Skattekontrollen for skattelig bryggetilbehør for kr. 375,00.		oplyst d. 12. 1958, d. 30/11 1958

# Mokleiva 4F

Nabolaget Utsikten/Tangenlaget - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Granholt	3 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
🚶 Ås stasjon	33 min 🚶
Linje RE20, R21, R23x	
29.4 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min 🚶

## Skoler

Nesoddtangen skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
595 elever, 30 klasser	
1 km	
Rudolf Steinerskolen Nesodden (1-10...)	24 min 🚶
303 elever, 22 klasser	
1.8 km	
Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
282 elever, 20 klasser	
0.9 km	
Nesodden videregående skole	5 min 🚶
750 elever	
2.7 km	
Frogn videregående skole	23 min 🚶
426 elever	
20.7 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Nesodden Kommunehus	9 min 🚶
🚗 Kongleveien 4 P-plass Nesodden ...	12 min 🚶

«Rolig, trygt, nær buss og båt, nydelig utsikt, hyggelig folk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

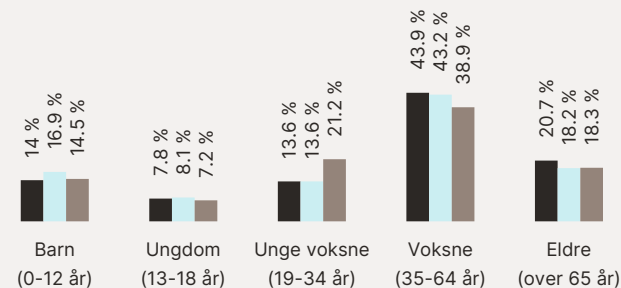


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Tangenlaget	1 212	496
Nesoddtangen	13 428	5 729
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solsikken Steinerbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶
70 barn	
0.5 km	
Oksval barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
44 barn	
0.5 km	
Kongleveien barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
125 barn	
1.1 km	

## Dagligvare

Meny Tangen PostNord	10 min 🚶
0.8 km	
Kiwi Flaskebekk	22 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Båt/ferge



2. Egen bil



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



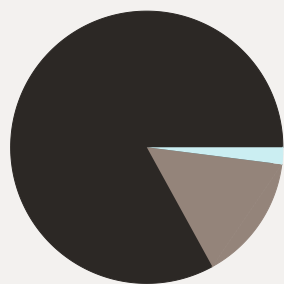
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Sport

Tangenåsen ungdomsskole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
Nesoddtangen skole ballbinge	9 min
Ballspill	0.7 km
Energihuset Treningssenter	6 min
Puls Greverud	36 min

## Boligmasse



■ 83% enebolig  
■ 2% blokk  
■ 15% annet

«Stille og rolig, nærhet til sjøen, nærme byen. Utsikt. Vesentlig rimeligere enn tilsvarende i byen, men likevel nærme nok for oss som jobber der. Fint med ferje til jobb.»

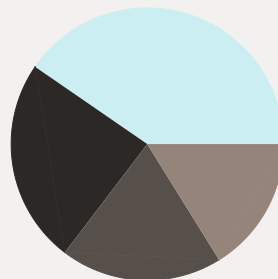
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tangen Senter	10 min
Vitusapotek Nesodden	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Utsikten/Tangenlaget  
■ Nesoddtangen  
■ Norge

## Sivilstand

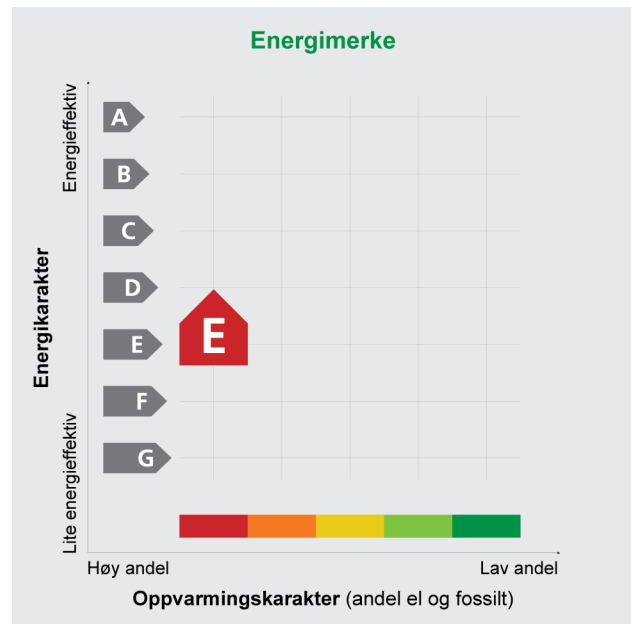
		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



## ENERGIATTEST

Adresse	Mokleiva 4F
Postnr	1450
Sted	NESODDTANGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	906
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300299822
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-890295
Dato	26.05.2018

Innmeldt av Lars Johnsen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2012

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 55

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Mogleiva 4F  
Postnr/Sted: 1450 NESODDTANGEN  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 26.05.2018 11:00:44  
Energimerkenummer: A2018-890295  
Ansvarlig for energiattesten: Privat  
Energimerking er utført av: Lars Johnsen

Gnr: 2  
Bnr: 906  
Seksjonsnr: 1  
Festenr:  
Bygnnr: 300299822

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.